



Agendanr.: 18  
Voorstelnr.: RB2021036  
Onderwerp: Vaststelling 12e herziening grondexploitatie De Draai d.d. maart 2021  
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid  
Wethouder(s): A.M. Groot  
Portefeuille:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 20 april 2021

### **Voorstel / besluit:**

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 12e herziening grondexploitatie De Draai d.d. maart 2021 (bijlage 2: Bij2107319) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van ca. € 9,5 miljoen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage1(Bij21-0242) is omschreven.

### **Inleiding**

Herzieningen van grondexploitaties (grexen) worden jaarlijks aan u ter vaststelling aangeboden als er sprake is van planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen. Ook deze grex van de grootste woningbouwlocatie van Heerhugowaard dient jaarlijks te worden herzien waarbij de opzet is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In deze context wordt de inmiddels 12<sup>e</sup> herziening van de grex van De Draai aangeboden.

Daarnaast wordt u binnenkort separaat financieel en inhoudelijk geïnformeerd over alle projecten met een grex door middel de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG wordt u als onderdeel van de jaarstukken aangeboden.

### **Beoogd effect**

Op grond van uw budgetrecht is het aan uw raad om grexen vast te stellen en jaarlijks te herzien waardoor een goede beheersing en tijdige bijstelling is gegarandeerd. In deze herziening zijn de uitgangspunten voor zover nodig herzien en is het werkelijk gerealiseerde programma met de daarbij behorende kosten en opbrengsten uit het boekjaar 2020 verwerkt. Voor wat betreft planning en fasering gaat deze herziening in de lijn van voorgaande jaren uit van het meest reëel gedachte scenario. Zie hiervoor bijlage 1 (Bij21-0242), die detailinformatie geeft over de uitgangspunten (pag. 1), een resumé van kosten en opbrengsten (pag. 2), het ruimtegebruik (pag. 3), de verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4), de jaarschijven (pag. 5), de cash-flow (pag. 6), de fasering (pag. 7) en de exploitatietekening.

Bij positieve besluitvorming zal het resultaat op diverse plaatsen in de jaarstukken 2020 worden opgenomen zodat kan worden voldaan aan de BBV-richtlijnen.

### **Argumenten**

Het jaarlijks herzien van de grondexploitatie is noodzakelijk om de volgende redenen:

#### *1.1 Er dient te worden voldaan aan de BBV bepalingen.*

Het voorstel sluit aan bij bestaande wetgeving i.c. het BBV; zie ook het gestelde onder inleiding.

#### *1.2 Raad heeft budgetrecht.*

In deze 12e herziening zijn de planinhoudelijke wijzigingen dan wel autonome wijzigingen met financiële gevolgen aangepast waarbij de gemaakte kosten, de gerealiseerde opbrengsten en de calculatieverschillen uit het boekjaar 2020 zijn verwerkt. De vaststelling van deze herziening vloeit voort uit het budgetrecht dat uw Raad heeft bij het vaststellen van de begroting.

Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2021 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

### *2.1 Verwerking van noodzakelijke aanpassingen m.n. het jaar 2020.*

In het afgelopen jaar 2020 is er wederom veel gebeurd in De Draai; zo zijn o.a. zowel de uitgaven als de inkomsten hoger uitgevallen door vele wijzigingen; de doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op het Programma, de Prijs, de Planning en de Parameters. Tot en met december 2020 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van in totaal 1.015 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2020 de grond geleverd van projecten met een omvang van 161 woningen. Er is in 2020 door gronduitgifte voor ca. € 9,9 miljoen aan opbrengst gerealiseerd. De jaarschijf 2020 laat een positieve cashflow zien van ca. € 4,5 miljoen; dit betekent dat de gerealiseerde opbrengsten in 2020 hoger zijn dan de in 2020 gemaakte kosten, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) gunstig wordt beïnvloed; de boekwaarde per 1-1-2021 daalt van € 38,1 miljoen negatief naar € 33,6 miljoen negatief.

In bijlage 2 (Bij2107319) worden deze aanpassingen per onderdeel toegelicht.

## **Kanttekeningen**

*1.1. Een dergelijke ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; er is sprake van risico's ten aanzien van gekozen uitgangspunten.*

### Risico op parameters

De resterende looptijd van het plan is nog 10 jaar en er is gerekend met parameters die grotendeels gangbaar zijn in onze gemeente. Er is gerekend met een index op de kostprijzen voor 2021 van 2,5%; voor de resterende periode tot 2031 is gerekend met 2%.

Voor de index op de grondopbrengsten voor het jaar 2021 wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de restant periode tot 2031 is gerekend met 1%. Indien er voor de gehele periode 2022 t/m 2030 geen opbrengsten index meer zou kunnen worden ingerekend, heeft dit een substantieel financieel effect.

### Afzetrisico

Met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 161 woningen per jaar (inclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal) is er gelet op de ontwikkelingen van de afgelopen drie jaar sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie. Mocht de horizon een jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit gelet op de lage gemeentelijke rente een relatief gering nadelig effect.

### Prijrisico

De vanaf 2021 resterende nog te realiseren ca. 1600 woningen kennen wel een prijsrisico. Indien de grondwaarden met 10% inzakken heeft dit veel grotere financiële consequenties.

Dit "worst case" scenario in combinatie met vertraging van de afzet heeft een negatief effect op de Netto Contante Waarde (hierna NCW) van ca. € 5,9 miljoen en daarbij zou de grex een resultaat laten zien van € 3,6 miljoen.

De boekwaarde per 1-1-2021 geeft aan dat er nog een bedrag van ca. € 33,6 miljoen dient te worden terugverdiend. De huidige NCW van € 9,5 miljoen vormt echter wel een buffer voor de bovenstaande risico's, die inclusief dekking zal worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2020 (het risicoprofiel/ het weerstandsvermogen).

Hoewel het bovenstaande scenario aangeeft dat de huidige uitkomst niet toekomstvast is, zijn de geschatte risico's aanvaardbaar, als deze in de context worden gezien van het ingerekende prijsniveau, de te verwachten renteontwikkeling op korte termijn en de ingerekende fasering.

### Coronacrisis

Het bedwingen van de coronacrisis zal gepaard gaan met economische schade. Sommige banken hebben voorspeld dat eerst het aantal woningverkoop zal dalen, omdat mensen bij economische tegenspoed minder snel verhuizen. Dat zou dan kunnen leiden tot een lichte prijsdaling. Ook is het onzeker of en welke maatregelen de rijksoverheid gaat treffen op de woningmarkt. Maar het woningtekort is groot, net als de groep Nederlanders die economisch gezien redelijk tot goed door de crisis komt. Ondanks de crisis is de gemiddelde landelijke huizenprijs in het afgelopen jaar met bijna 10% gestegen. Enkele hypotheekverstrekkers gaan inmiddels uit van een stijging van 5% in het komende jaar.

De historisch lage rente zorgt hierbij voor een 'goede betaalbaarheid' van koopwoningen en de verwachting is dat de centrale banken voorlopig vast zullen houden aan de lage rente om het economisch herstel te bevorderen. De verwachting is dat de vraag naar woningen onverminderd groot zal blijven.

### Financiële gevolgen

De 12e herziening laat een positief resultaat zien per 1-1-2021 van ca. € 9,5 miljoen. Van eventuele tussentijdse winstneming kan nog geen sprake zijn: een voorwaarde is namelijk dat het resultaat betrouwbaar moet kunnen worden ingeschat. Gelet op het bovenstaande kan daar niet volledig aan worden voldaan. Op basis van deze cijfers blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode die de BBV voorschrijft, dat met een onzekerheidsfactor van 10% er geen tussentijds winstneming behoeft te worden genomen.

### Preventief toezicht

- Nee
- De stukken zullen ter kennisneming worden aangeboden.

### Communicatie

Bij positieve besluitvorming zal de herziening op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken 2020.

### Uitvoering

Bij positieve besluitvorming in uw college zal dit stuk ter besluitvorming aan de Raad worden aangeboden. De jaarschijf 2021 zal met de productie en uitgifte van bouwrijpe grond voor de bouw van ca. 200 woningen ter hand worden genomen en volgend jaar bij de 13e herziening worden verantwoord.

### Monitoring/Evaluatie

Dit vindt één keer per jaar plaats met behulp van de bestuursrapportage (Burap). Eventuele majeure afwijkingen op de herziening zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grondexploitatie vindt éénmaal per jaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken. Gedurende het jaar wordt de projectwethouder op de hoogte gehouden van belangrijke actualiteiten en ontwikkelingen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
1. Bij21-0242	Overzicht verwerkte aanpassingen
2. Bij2107319	12e herziene grex, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• samenvatting uitgangspunten (pag. 1);</li> <li>• resumé (pag.2)</li> <li>• ruimtegebruik (pag. 3),</li> <li>• verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4),</li> <li>• jaarschijven (pag. 5),</li> <li>• cashflow (pag. 6)</li> <li>• fasering (pag. 7) en exploitatietekening (pag. 8)</li> </ul>

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 11 mei 2021  
Besprekstul

Nr.: RB2021036

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 11 mei 2021;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening (afd. 6.4, art. 6.12, 6.13, 6.15 en 6.24), Besluit Ruimtelijke Ordening (afd. 6.2), de handreiking Vennootschapsplicht en het gemeentelijk grondbedrijf d.d. 6-11-2015 en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

#### b e s l u i t

1. de 12e herziening grondexploitatie De Draai d.d. maart 2021 (bijlage 2: Bij2107319) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van ca. € 9,5 miljoen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage1(Bij21-0242) is omschreven.

Heerhugowaard, 1 juni 2021

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,  
H. Wijnveen



de voorzitter,  
A.B. Blase

